

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Essingefjärden nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. För seniorhuset, Segelbåtsvägen 14, krävs att förvärvaren av bostadsrätt ska ha fyllt 50 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Göran Oscar Filipsson	Ordförande
Gunnel Agneta E Davidsson Ohlson	Sekreterare
Anna Camilla Hallström	Kassör
Bo Gunnar Magnusson	Fastighetsansvarig
Moa Kristina Hagbjörk	Suppleant
Per Mikael Sandahl	Suppleant
Carl Erik Torbjörn Sebell	Suppleant
Kjell Gunnar Thomsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Petter Gustafsson	Ordinarie Extern	Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB
-------------------	------------------	---

### Valberedning

Eva Furskog  
Niklas Jonasson  
Richard Lundgren Sammankallande  
Anna Notander

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tvålen 6	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme, el och gaspanna.

### Byggnadsår och ytor

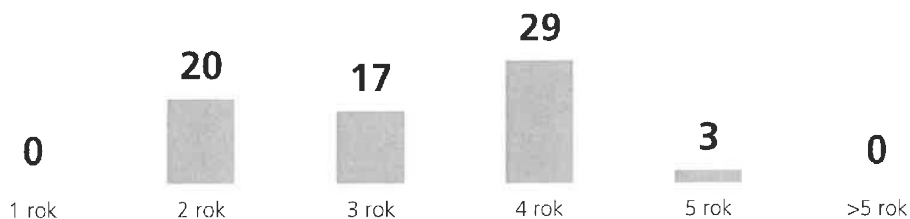
Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 978 m<sup>2</sup>, varav 5 591 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 387 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Kajutan	Föreningslokal med övernattningsmöjlighet, Två rum med pentry
Garage	Föreningen har 24 garageplatser i eget garage samt tre p-platser utomhus. Dessutom hyr föreningen 7 garageplatser i Lärarymbudets garage.
Japanska trädgården	Gemensam utomhuslokal

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lekplats	2020	Underhåll och besiktning
Installation av laddplatser för elbil	2020	Nyinstallation
Målning av entréer och trapphus	2020	Underhåll
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av elementventiler	2019/2020/2021	Problemen med de nya ventilerna kvarstår
Filterbyten element	2021	Underhåll ventilation
OVK besiktningar	2021	Lagstadgad kontroll
Målning av yttertak	2022	Planerat underhåll
Fönsterkarmar och fönster	2024	Underhåll
Låssystem/skalskydd	2025	Ersättning för nuvarande låssystem

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

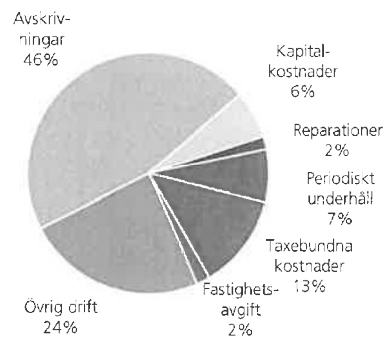
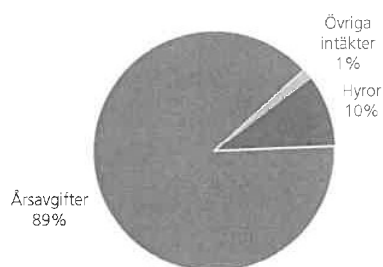
Avtal	Leverantör
Kabel-tv, internet	Com Hem
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Städning trapphus, tvättstugor	Ren Standard AB
Trädgårdsskötsel	JS Entreprenad
Fastighetsskötsel	RL Johanssons Fastighetsservice
Hissar	KONE AB
Renhållning	SUEZ Recycling AB
Entrémattor	Hr Björkmans mattor
Fiberanslutning	STOKAB AB
Telefon, hisslarm	Telia
Internetportal	IP-only AB
Jourmontör	Securitas AB
Nyttjanderättsavtal	Sunfleet AB
Internetportal	Bredbandsbolaget AB
Revisor	Carlsson & Partners AB
Driftia AB	Fastighetsförvaltning
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Indoor Energy	Övervakning energisystem

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 834 174</b>	<b>2 646 955</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 807 933	4 872 097
Finansiella intäkter	46	114
Ökning av kortfristiga skulder	0	134 940
	<b>4 807 979</b>	<b>5 007 151</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 089 334	3 773 733
Finansiella kostnader	414 093	439 098
Ökning av materiella anläggningstillgångar	144 642	0
Ökning av kortfristiga fordringar	212 813	7 101
Minskning av långfristiga skulder	600 000	600 000
Minskning av kortfristiga skulder	153 240	0
	<b>4 614 123</b>	<b>4 819 932</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 028 031</b>	<b>2 834 174</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>193 857</b>	<b>187 220</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom de fortsatta problemen med elementventilerna har året förflutit utan problem. Det planerade bytet av elementfilter och en besiktning av ventilationen har skjutits till 2021 i och med Corona.

Att nämna för 2020 är att;

En ny förvaltningsplan (underhållsplan) har upprättats.

Föreningen ska byta redovisningsform av ekonomin från 'K2' till 'K3', detta främst för att (större) investeringar då kan skrivas av över tid istället för att belasta innevarande år.

Besiktning av skyddsrummet (i hus 12) och korrigerande av anmärkningar.

Installationen av fjärrvärme och driften av den har gått bra och det finns inget att anmärka på

Översyn och iordningsställande av pannrummet efter bortforsling av ackumulatortankar och gaspanna.

Alla tre trapphusen har målats om.

Laddplatser för elbilar har installerats i övre garaget.

En till grupp utomhusmöbler

Inventering av cyklar, omhändertagande av glömda/lämnade cyklar och en översyn av cykelförråden.

Ett arbete har inletts med att se över alla avtal. Det har resulterat i att vi sagt upp avtalet med Driftia och tecknat nytt (liknande) avtal med Fastighetsägarna till avsevärt lägre kostnad. Bytet kommer att ske 1 mars 2021. Vi har även sagt upp medlemskapet i Borätterna i och med att vi får samma tjänst levererad via Fastighetsägarna. Fortsatt genomgång av avtalen kommer ta oss vidare till bredband, TV och Internet samt parkeringsplatserna.

Underhållet av föreningen kommer följa den nya förvaltningsplanen som inte har några större arbeten planerade för 2021

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 112

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 112

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	765	785	808	827
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 997	7 105	7 212	7 319
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	45	82	92	88
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	51	50	38	27
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	18	18	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	69	73	84	127
Soliditet (%)	67	67	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 708	-968	46	-225
Nettoomsättning (tkr)	4 792	4 872	5 009	5 181

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 591 m<sup>2</sup> bostäder och 387 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	36 206 000	0	0	36 206 000
Upplåtelseavgifter	41 994 000	0	0	41 994 000
Fond för yttre underhåll	2 115 164	581 060	-573 750	2 107 854
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>80 315 164</b>	<b>581 060</b>	<b>-573 750</b>	<b>80 307 854</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 927 962	-581 060	-393 891	2 902 913
Årets resultat	-1 707 861	-1 707 861	967 641	-967 641
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>220 101</b>	<b>-2 288 921</b>	<b>573 750</b>	<b>1 935 272</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>80 535 264</b>	<b>-1 707 861</b>	<b>0</b>	<b>82 243 125</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 707 861
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 509 023
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-581 060
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>220 102</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

467 796
<b>687 898</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 792 264	4 872 096
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 669	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 807 933</b>	<b>4 872 097</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 649 157	-3 362 910
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 360	-257 954
Personalkostnader	Not 6	-157 817	-152 868
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 012 412	-1 627 021
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 101 746</b>	<b>-5 400 754</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 293 813</b>	<b>-528 657</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-414 093	-439 098
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-414 047</b>	<b>-438 984</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 707 861</b>	<b>-967 641</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 707 861</b>	<b>-967 641</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	117 106 942	119 974 713
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>117 106 942</b>	<b>119 974 713</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>117 110 442</b>	<b>119 978 213</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	11 084
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 963 420	2 948 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	216 657	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 180 077</b>	<b>2 959 754</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		188 347	2 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>188 347</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 368 424</b>	<b>2 961 754</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>120 478 866</b>	<b>122 939 968</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		78 200 000	78 200 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 115 164	2 107 854
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>80 315 164</b>	<b>80 307 854</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 927 962	2 902 913
Årets resultat		-1 707 861	-967 641
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>220 101</b>	<b>1 935 272</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>80 535 264</b>	<b>82 243 125</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	38 521 996	39 121 996
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 521 996</b>	<b>39 121 996</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	600 000	600 000
Leverantörsskulder		68 338	277 531
Skatteskulder		238 074	230 496
Övriga skulder		9 750	12 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	505 444	453 902
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 421 606</b>	<b>1 574 846</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>120 478 866</b>	<b>122 939 968</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFAR:2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2020-01-01.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2020-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Stomme och grund	80 år	80 år
Yttertak	45 år	45 år
Fasad/Balkonger	20 år	20 år
Fönster/dörrar och portar	20 år	20 år
Stomkomplettering förening	26 år	26 år
Stomkomplettering medlem	34 år	34 år
Stamledningar VA	35 år	35 år
Värmesystem	65 år	65 år
Luftbehandlingssystem	16 år	16 år
Fastighetsel inkl svagström	45 år	45 år
Hissar	20 år	20 år
Laddstolpar	30 år	
Utemiljö allmänt	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	4 274 943	4 387 440
	Hyror parkering moms	11 500	12 500
	Hyror parkering	19 200	19 200
	Hyror garage	433 768	423 436
	Gemensamhetslokal	0	19 500
	Gästlägenhet	52 789	10 000
	Öresutjämning	64	20
		<b>4 792 264</b>	<b>4 872 096</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Övriga intäkter	15 669	1
		<b>15 669</b>	<b>1</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	117 565	116 612
	Fastighetsskötsel beställning	13 790	4 232
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	63 857	63 858
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 156	15 888
	Snöröjning/sandning	1 855	16 319
	Städning entreprenad	82 500	82 500
	Städning enligt beställning	2 531	0
	Mattvätt/Hyrmattor	14 306	14 088
	Sotning	0	5 275
	Hissbesiktning	9 005	4 646
	Myndighetstillsyn	28 694	8 670
	Bevakning	0	6 945
	Gemensamma utrymmen	7 861	2 552
	Garage/parkering	106 562	66 004
	Gård	2 674	16 324
	Serviceavtal	74 596	72 088
	Förbrukningsmateriel	578	6 469
	Störningsjour och larm	7 260	4 250
	Brandskydd	9 613	2 050
		<b>555 404</b>	<b>508 770</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	1 263	0
	Tvättstuga	16 197	31 808
	Sophantering/återvinning	0	1 625
	Entré/trapphus	0	1 088
	Lås	3 226	9 149
	VVS	0	236 319
	Värmeanläggning/undercentral	66 967	40 391
	Ventilation	2 786	31 644
	Elinstallationer	4 711	15 225
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 088
	Hiss	4 956	0
	Tak	0	4 013
	Mark/gård/utemiljö	15 795	5 633
	Garage/parkering	0	7 531
		<b>115 902</b>	<b>385 514</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	385 263	0
	VVS	0	65 000
	Värmeanläggning	0	470 000
	Ventilation	82 533	0
	Garage/parkering	0	38 750
		<b>467 796</b>	<b>573 750</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	266 265	492 735
	Gas	0	184 648
	Värme	303 716	113 639
	Vatten	113 627	108 242
	Sophämtning/renhållning	134 408	101 284
	Grovsopor	5 854	10 497
		<b>823 870</b>	<b>1 011 045</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	9 369	32 588
	Tomträttsavgäld	449 550	599 400
	Kabel-TV	87 158	115 799
	Bredband	19 278	18 802
		<b>565 355</b>	<b>766 589</b>

<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>120 831</b>	<b>117 243</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 649 157</b>	<b>3 362 910</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	28 857	24 271
	Juridiska åtgärder	2 578	48 125
	Inkassering avgift/hyra	1 350	850
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 438	16 281
	Föreningskostnader	23 179	11 456
	Fritids- och trivselkostnader	1 310	4 961
	Studieverksamhet	1 244	0
	Förvaltningsarvode	118 036	116 242
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 000
	Administration	4 196	4 458
	Korttidsinventarier	7 484	2 186
	Konsultarvode	75 688	21 615
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 510
		<b>282 360</b>	<b>257 954</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	125 250	118 500
	Sociala kostnader	32 567	34 368
		<b>157 817</b>	<b>152 868</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	0	1 526 028
	Stomme och grund K3	834 215	0
	Yttertak K3	113 631	0
	Fasader/balkonger K3	272 740	0
	Fönster/dörrar och portar K3	136 370	0
	Stomkomplettering förening K3	272 729	0
	Stomkomplettering medlem K3	408 750	0
	Stamledningar VA K3	136 336	0
	Värmesystem K3	204 828	0
	Luftbehandlingssystem K3	181 920	0
	Förbättringar	4 821	100 993
	Fastighetsel inkl. svagström K3	231 808	0
	Hissar K3	77 945	0
	Utemiljö allmänt K3	136 319	0
		<b>3 012 412</b>	<b>1 627 021</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	136 344 168	136 344 168
	Nyanskaffningar	144 642	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>136 488 810</b>	<b>136 344 168</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-16 369 455	-14 742 434
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 012 412	-1 627 021
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-19 381 867</b>	<b>-16 369 455</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>117 106 942</b>	<b>119 974 713</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	88 223 000	88 223 000
	Taxeringsvärde mark	93 000 000	93 000 000
		<b>181 223 000</b>	<b>181 223 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	179 000 000	179 000 000
	Lokaler	2 223 000	2 223 000
		<b>181 223 000</b>	<b>181 223 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	123 736	116 496
	Klientmedel hos SBC	2 839 684	2 832 174
		<b>2 963 420</b>	<b>2 948 670</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Garagekostnad	4 500	0
	Kabel-tv	29 126	0
	Tomträttsavgäld	149 850	0
	Försäkring	28 107	0
	Bredband	5 074	0
		<b>216 657</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	2 107 854	1 564 185
	Reservering enligt stadgar	581 060	543 669
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-573 750	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 115 164</b>	<b>2 107 854</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			<b>Villkors- ändringsda g</b>	
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>		
	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Handelsbanken	1,270 %	2 950 000	3 550 000	2021-09-30
	Handelsbanken	1,000 %	11 171 996	11 171 996	2022-03-30
	Handelsbanken	1,120 %	12 000 000	12 000 000	2025-06-01
	Handelsbanken	0,870 %	13 000 000	13 000 000	2021-06-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>39 121 996</b>	<b>39 721 996</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-600 000	-600 000	
			<b>38 521 996</b>	<b>39 121 996</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 121 996 kr.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	56 352 700	56 352 700
<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	EI	25 530	32 731
	Värme	25 389	0
	Vatten	18 956	18 085
	Sophämtning	14 072	0
	Arvoden	40 000	30 750
	Sociala avgifter	12 586	9 673
	Ränta	11 200	13 700
	Avgifter och hyror	352 636	348 963
	Konsultarvode	3 750	0
	Snöröjning/sandning	1 325	0
		<b>505 444</b>	<b>453 902</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

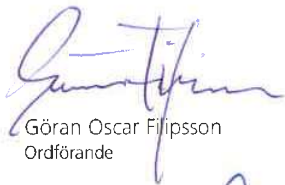


---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 10 / 5 2021



Göran Oscar Filipsson  
Ordförande



Gunnel Agneta E Davidsson Ohlson  
Sekreterare



Anna Camilla Hallström  
Kassör



Bo Gunnar Magnusson  
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2021



Petter Gustafsson  
Auktoriserad revisor FAR



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Essingefjärden nr 1  
Org.nr. 769603-0753

### **Rapport om årsredovisningen**

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essingefjärden nr 1 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Essingefjärden nr 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

### ***Revisorers ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

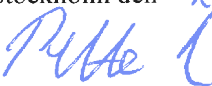
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26/5 2021  
  
Petter Gustafsson  
Auktoriserad revisor FAR